



# CIFOCOMA

Société Civile de Placements Immobiliers

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2009-03

Période analysée :  
3<sup>ème</sup> trimestre 2009

Validité de ce bulletin :  
1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2009

### INFORMATIONS GENERALES

#### Acquisitions immobilières

Nous avons le plaisir de vous annoncer que votre SCPI réalisera au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre son premier investissement depuis la reprise de la gestion par SOFIDY. L'acquisition porte sur un commerce de centre-ville loué à une agence GMF, situé à Lyon (69) pour un prix de revient global de 385 626 € qui sera partiellement financé par un crédit bancaire. Nous reviendrons plus en détail sur cette opération dans le prochain bulletin trimestriel.

#### Distribution

Pour rappel, l'actif du Quai de Jayr à Lyon, détenu par une indivision gérée par Uffi Ream, est vacant depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 (quote-part de 35 % pour CIFOCOMA). Cette situation ampute fortement les résultats de votre SCPI (baisse des revenus, hausse des charges non facturables et coût de travaux important). En concertation avec votre Conseil de Surveillance, il a été jugé que cette situation ne permet pas de distribuer davantage qu'un acompte de 5 € par part au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009.

#### Mise à disposition des documents d'information

Vous pouvez retrouver les bulletins trimestriels d'information, les statuts, la note d'information et le dernier rapport annuel de votre SCPI sur le site internet de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)), dans l'onglet « Produits » - « Documents téléchargeables ».

### MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

#### ACHAT ET VENTE AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires.

Toutes les informations sur le marché des parts de CIFOCOMA sont consultables sur le site [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) rubrique Produits / SCPI.

#### Passation des ordres

- Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé en recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre à la Société de Gestion accompagné, pour les achats de parts du règlement libellé à l'ordre de la Société de Gestion SOFIDY.
- Le prix indiqué dans un ordre d'achat doit être un prix maximum frais compris : nombre de parts x prix unitaire + droit d'enregistrement de 5 %\* + commission de la Société de Gestion de 3 % HT.
- Le prix indiqué dans un ordre de vente doit être un prix minimum souhaité.
- Un ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité qui ne serait être supérieure à 1 an.
- L'horodatage est effectué par la Société de Gestion ; l'inscription est faite par ordre chronologique.

\*avec un minimum de 25 €

#### Exécution des ordres

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de Gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions effectuées.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

#### Confrontation des ordres d'achat et de vente

Confrontation	Prix d'achat	Prix d'exécution	Parts échangées
31/07/2009	-	-	-
31/08/2009	673,50 €	620,23 €	12
30/09/2009	-	-	-

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT du prix net vendeur ou 3,588 % TTC.

Ordres d'achat en attente au 30/09/2009 : aucun  
Ordres de vente en attente au 30/09/2009 : aucun

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 octobre 2009, 30 novembre 2009, et 31 décembre 2009.

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

#### CESSION DIRECT ENTRE ASSOCIES

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Il convient de prévoir :

- les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.
- un droit fixe de 7,62 €, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

### CAPITAL

Capital nominal au 01/01/2009 :	2 507 364,00 €
Capital nominal au 30/09/2009 :	2 507 364,00 €
Capitaux collectés au 30/09/2009 :	3 145 009,55 €
Capital autorisé :	7 650 000,00 €
Valeur nominale de la part :	153,00 €
Valeur de réalisation de la part au 31/12/2008 :	800,39 €
Nombre de parts :	16 388
Nombre d'associés :	417

## DISTRIBUTION

Dividende	2008	2009	Date paiement
acompte 1 <sup>er</sup> trimestre :	12,40 €	<b>10,00 €</b>	Début mai 2009
acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre :	12,00 €	<b>5,00 €</b>	Fin juillet 2009
acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre :	12,00 €	<b>5,00 €</b>	Fin octobre 2009
acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre :	11,22 €		Fin janvier 2010
dividende ordinaire annuel :	47,62 €		
rentabilité par part <sup>(1)</sup> :	7,21 %		

(1) dividende ordinaire rapporté au prix d'achat au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

La Société de Gestion mettra en paiement, fin octobre 2009, l'acompte sur dividende au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009, soit au total 5,00 € pour une part de pleine jouissance, ou 4,97 € après prélèvement sociaux sur les produits financiers pour les associés personnes physiques résidents en France, ou 4,93 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers.

## RENDEMENT

Au 1 <sup>er</sup> janvier	2004	2005	2006	2007	2008
Rendement	8,27 %	7,65 %	8,16 %	7,65 %	7,21 %
Prix d'achat <sup>(2)</sup>	550,01 €	601,00 €	613,00 €	622,00 €	660,00 €
Dividende <sup>(3)</sup>	45,50 €	46,00 €	50,00 €	47,60 €	47,62 €

<sup>(2)</sup> tous frais et droits inclus

<sup>(3)</sup> avant prélèvement libératoire

Pour les raisons évoquées en introduction du présent bulletin, le rendement de l'exercice 2008 ne peut pas être un indicateur fiable du rendement de l'exercice 2009.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	4 T 08	1 T 09	2 T 09	3 T 09 <sup>(4)</sup>
Financier (en loyer)	99,54 %	91,21 %	82,58 %	82,62 %
Physique (en surface)	98,19 %	86,42 %	73,10 %	72,93 %

<sup>(4)</sup> Les informations retenues pour l'indivision du Quai de Jayr à Lyon se basent sur les informations communiquées par le chef de file de l'indivision au 30 septembre 2009. Le deuxième et le troisième trimestre subissent pleinement les conséquences de la vacance de cet actif.

## Situation locative

Relocations du trimestre (néant)

Renouvellements de bail du trimestre (néant)

Locaux vacants au 30 septembre 2009

MONTREUIL – Croix de Chavaux (98 m<sup>2</sup>)  
SAINT CYR L'ECOLE – Rue du Docteur Vaillant (120 m<sup>2</sup>)  
LYON – 5 Quai de Jayr (1 241 m<sup>2</sup>)<sup>(4)</sup>

Acquisitions du trimestre (néant)

Arbitrages du trimestre (néant)

## FISCALITE

### Fiscalité des revenus

Nous rappelons aux associés personnes physiques qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont essentiellement de deux sortes :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour les **revenus fonciers**, le revenu foncier net de charges déductibles à déclarer est déterminé par la société de gestion.

Les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI sans faire l'objet d'un régime fiscal spécifique et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime microfoncier à condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire s'établit à 30 %.

Pour les **revenus financiers**, Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, conformément aux dispositions fiscales, les **revenus financiers** sont soumis aux prélèvements sociaux de 12,1 %, prélevés par la société de gestion et versés directement à l'administration fiscale. Par ailleurs, les associés résidents français peuvent opter pour le prélèvement libératoire à 18 % (soit un taux de 30,1 % prélèvements sociaux inclus) ou à défaut seront imposés au régime normal des revenus de capitaux mobiliers. Les modifications d'option pour le prélèvement sur les produits financiers doivent être adressées par écrit à la société de gestion avant le 31 mars de l'année concernée.

### Impôt de solidarité sur la fortune – I.S.F.

L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales, il est rappelé, à titre indicatif, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009 le dernier prix d'exécution constaté lors de la dernière confrontation, en date du 30 juin 2008, était de : 654 €.

## ESPACE RESERVE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Procédure UFFI REAM : une première confrontation entre les parties aura lieu le 19 octobre 2009. L'affaire est provisionnée, l'action des associés fondée, ce qui permet d'espérer à terme une issue favorable.

Indivision Immeuble quai de Jayr à Lyon : nous avons appris que l'immeuble est en travaux. Constat : le chef de file FICOMA qui gère l'indivision ne détient que 30% de participation, contrairement aux deux autres, dont CIFOcoma et BTP, qui en détiennent chacune 35%. Nous souhaitons que SOFIDY puisse se faire communiquer toutes les pièces et devis des marchés passés afin de les analyser. Le Conseil veillera tout spécialement à ce que les insuffisances ou abus qui pourraient être constatés reçoivent remède.

Gestion de la SCPI : un bien fait actuellement l'objet d'arbitrage pour vétusté, un autre a été acheté pour réemploi. Tous deux ont été réalisés à des prix intéressants, malgré une conjoncture peu favorable. Le nouvel investissement en particulier présente une rentabilité nette de 7,58 %.

La renégociation d'un bail a permis également un gain en forte hausse de l'ordre de 20 %.

Des économies substantielles ont été réalisées en matière d'expertise, moins 19 % sur 4 ans ainsi qu'en matière d'assurance de l'ordre de moins 60% !!

Le cours de la part semble résister correctement malgré la conjoncture défavorable.

Nous allons, hélas, encore cette année continuer à subir la gestion imprévoyante de notre ancien gérant toujours pilote dans l'indivision Jayr. En conséquence une sage prudence nous conduit à réduire de moitié le dividende 2009 distribué.

Nous devons cependant nous féliciter de la reprise en mains énergique par SOFIDY des intérêts de notre SCPI, ce que nous n'avions plus connu depuis bien longtemps. Tout cela va dans le bon sens.

Charles Coulon

Président du Conseil de Surveillance.